

本メルマガは山下税理士に日常業務の中から「間違いやすい・見落としがちな」税務のチェックポイントをQ&A形式でご寄稿頂いたものになります。ぜひご参考になさってください。

『質問』

分譲土地への不動産取得税の原価算入の時期

《内容》

関与先のA社（6月決算）は、不動産賃貸とともに土地の造成分譲を行っています。今期（平成29年6月期）において取得し、分譲用として造成した土地は10区画ですが、そのうち5区画は当期に販売し、5区画は在庫となっています。

しかし、今期に取得した土地については、不動産取得税の賦課決定が遅れており、今期末までに納税通知書が届いていません。

この場合、不動産取得税は土地の分譲原価になるものであり、原価になる費用は見積り計上が認められていると思いますので、今期末において原価に算入してよいのでしょうか。

『答』

不動産取得税は損金算入をすることができ、その損金算入は納税通知書の交付があった日とするのが原則ですが、ご質問の場合には、不動産取得税は見積り計上し、分譲価額に算入してよいものと考えます。

(解説)

1 法人税の課税上、損金の額に算入すべき費用の額は、当期末までに債務の確定したものに限られます（法法22③二、法基通2-2-12）。これを債務確定基準と呼びます。

不動産取得税は、賦課課税方式による租税で、都道府県知事から納税通知書の交付があつて、はじめて納付すべき税額が確定します。不動産取得税の損金算入時期は、原則としてその賦課決定（納税通知書の交付）があつた日の属する事業年度となります（法基通9-5-1(2)）。

2 また、ご質問の場合、その不動産取得税が今期に分譲し売上に計上した土地の売上原価になるものかどうかについては、不動産業者が分譲用に取得する土地の不動産取得税は、まさにその土地の原価になるものであり、分譲価額の設定に当たって、不動産取得税を加味しているケースが多いと考えられ、納税通知書の交付はないものの、税額はほぼ確定していると捉えられますので、恣意的な金額ではありません。

3 ご質問のように、分譲目的の土地の取得に際して納付すべき不動産取得税は、棚卸資産である土地の取得のための費用として、その土地の取得価額に算入すべきかどうか問題となりますが、不動産取得税は棚卸資産の購入のために要した費用として、棚卸資産の取得価額に算入すべきものと考えられます（法令32①一）。しかし、実務上は、不動産取得税を棚卸資産の取得価額に算入するかどうかは、法人の任意とされています（法基通5-1-1の2）。

したがって、当期に分譲した土地に係る不動産取得税は、見積り計上して売上原価として損金算入をしてよいものと考えます。

〈著者プロフィール〉

山下 徳夫 氏

税理士、長崎県出身、旧大蔵省在職時には、法人税法関係の法律の企画立案事務に従事し、税務大学校教授在職中に公益法人課税・減価償却関係等に関する論文発表。

■■■■■ 著作権 など ■■■■■

著作権者の承諾なしにコンテンツを複製、他の電子メディアや印刷物などに再利用（転用）することは、著作権法に触れる行為となります。また、メールマガジンにより専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。メールマガジンに依拠することによりメールマガジンをお読み頂いている方々が被った損失について一切責任を負わないものとします。